Årsredovisning 2019

BÄRKEHUS

Årsredovisning

för

Bärkehus AB

556527-4023

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bärkehus AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Information om verksamheten

Bärkehus AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs till 100 % av Smedjebackens kommuns förvaltnings AB. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Smedjebackens kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter och tomträtter samt bygga bostäder, affärslägenheter, kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen och utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen inom kommunen.

Enligt särskilda driftdirektiv beslutade av kommunstyrelsen, beslutad budget och till självkostnadspris utföra arbetsuppgifter på kommunens fastigheter, gator, parker och idrottsanläggningar. Detta ska samordnas och integreras med bolagets ordinarie verksamheter med syfte att uppnå ökad kvalitet och service och innebära effektivisering insatta resurser.

Bolaget har vid utgången av året ett fastighetsbestånd bestående av 1 085 lägenheter (1 085) med en yta av 60 282 kvm (60 282) samt lokaler till en yta av 13 743 kvm (17 373). Den totala ytan uppgår till 74 025 kvm (77 655). Av antalet lägenheter ingår 119 (119) till en yta av 4 893 kvm (4 893) i särskilda boendeformer som redovisas som lokal.

Ordinarie årsstämma hölls den 12 april 2019.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.
Ordföranden har i enlighet med ägardirektiven informerat och rapporterat om bolaget vid kommunfullmäktiges sammanträden under året.

Styrelse, revisorer och verkställande direktör

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Smedjebackens kommun.

<u>Styrelseledamöter</u>
Ingemar Hellström (S) ordförande
Calle Morgården (MP) vice ordförande
Hans Jansson (S)
Rågher Thelin (S)
Birgitta Eriksson Granqvist (M)
Jan Tholerus (C)
Pia Johansson (SD)
Rose-Marie Sjöberg arbetstagarrepresentant

<u>Styrelsesuppleanter</u>
Monica Georgsson (S)
Sven Gåsfors (S)
Fredrik Rönning (S)
Lise-Lotte Jansson (S)
Hindrik Engström (C)
Gertrud Jernberg Zernig (M)
Jerry Jäger (SD)
Ulrika Persson arbetstagarrepresentant

Revisorer

Johan Tingström	auktoriserad revisor	
Ulf Hällqvist	lekmannarevisor	till och med 2019-12-31
Sten Blomkvist	lekmannarevisor	från och med 2020-01-01

Revisorssuppleanter

Peter Söderman	auktoriserad revisor
Ulla Andersson	lekmannarevisor

Verkställande direktör
Cia Ferner Kny

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Fastigo AB (fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännytta, Husbyggnadsvaror HBV Förening, AB Samarkand2015 samt har avtal tecknat med AB Previa.

Våra ägardirektiv

Ägardirektiv till Bärkehus AB liksom ny bolagsordning har beslutats av kommunfullmäktige i Smedjebackens kommun 2018-02-19 och fastställts av bolagets årsstämma 2019-04-12.

I ägardirektivet beskriver Smedjebackens kommun grundläggande principer för bolagets verksamhet:

Bolaget är en del i den kommunala organisationen. Bolaget ska därför utföra sin verksamhet så att den långsiktigt bidrar till att främja hållbar utveckling och tillväxt inom kommunen samt utveckla samhällsnyttan inom sin sektor. Bolaget ska också samverka med andra aktörer i vår närregion. Bolaget ska i samverkan med kommunen arbeta för Smedjebackens vision och fullmäktiges övergripande mål.

Ansvaret för bolagets organisation åligger enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets ändamål och mål tillgodoses. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga grunder med iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv. Bolagsverksamheten ska samordnas med övriga verksamheter när så är möjligt för mesta möjliga nytta för invånarna.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att:

- Främja bostadsförsörjningen i kommunen samt ansvara för att det över tid finns bostäder i tillräcklig omfattning.
- Ha en väl avvägd sammansättning av bostäder så att även socioekonomiskt svagare grupper kan beredas bostad.
- Erbjuda sunda och prisvärda bostäder med både yttre och inre miljö som är tilltalade.
- Arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden.
- Erbjuda ett varierat utbud av boendetyper och lokaler samt främja andra ägandeformer.

- Medverka till att en god service finns och att förutsättningar för social gemenskap skapas i bostadsområdena.
- Ta ansvar för att det finns bostäder anpassade för människor med särskilda behov.
- Skapa och utveckla förutsättningar för de boendes inflytande och delaktighet i bolagets verksamhetsutveckling.
- Tillhandahålla kommunen verksamhetslokaler i erforderlig omfattning.
- Enligt särskilda driftdirektiv beslutade av kommunstyrelsen, beslutad budget och till självkostnadspris utföra arbetsuppgifter på kommunens fastigheter, gator, parker och idrottsanläggningar. Detta ska samordnas och integreras med bolagets ordinarie verksamheter med syfte att uppnå ökad kvalitet och service och innebära effektivisering och optimering av insatta resurser.

Ägarens ekonomiska krav

Verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Bolaget skall skapa de ekonomiska utrymmen som behövs för driften och att långsiktigt finansiera nödvändiga om- och utbyggnader alternativt avvecklingar inom verksamheten.

Bolaget ska i sin roll som kommunalt bolag vara konkurrenskraftigt och se till att Smedjebacken har en attraktiv avgiftsstruktur inom bolagets verksamhetsområden.

Bolaget ska erlägga en ersättning för kommunal borgen på 0,25 %. Bolaget ska årligen visa ett resultat som motsvarar en direktavkastning på totalt eget kapital om minst 4 % (driftnetto/fastigheternas marknadsvärde).

Samordning med kommunkoncernen

Bolaget ska samverka i kommunens koncernkonto.
Bolaget ska i enlighet med kommunens finanspolicy säkerställa att den finansiella samordningen fungerar.

Bolaget skall följa av kommunen utfärdade handlingsprogram, policys, riktlinjer och av kommunfullmäktige antagna mål och anvisningar i tillämpliga delar.
Bolaget ansvarar för att dess verksamhet samordnas med övriga nämnder för att uppnå största möjliga koncernnytta.

Lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag

Från 2011 gäller lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som innebär att bolagen ska bedriva verksamheten i allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer. Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid i sina beslut skall utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget. Smedjebackens kommun skall som ägare ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget. Avkastningskravet skall utgå från den lokala marknadssituationen och bolagets egna förutsättningar.

Det är det långsiktiga resultatet och inte den kortsiktiga lönsamheten som står i fokus. För den kommunala borgen skall marknadsmässig borgensavgift utgå. I det allmännyttiga syftet som bolaget har ingår ett samhällsansvar. Det kan handla om ett etiskt, miljömässigt eller socialt ansvarstagande kopplat till en långsiktigt hållbar utveckling. Sådana åtgärder kan också förväntas stärka bolagets varumärke och öka lönsamheten på sikt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En nyemission beslutades 2019-12-09 vid en extra bolagsstämman. I samband med att Smedjebacken kommuns hyresavtal på Solhöjdens särskilda boende upphörde togs beslut under 2019 om att sälja Höjden 1 till Statens Bostadsomvandling AB. Vid försäljningen uppstod en realisationsförlust på 5 087 tkr. Smedjebackens kommun tillförde via moderbolaget Smedjebackens kommuns Förvaltnings AB en kapitalförstärkning till Bärkehus AB. Nyemissionen medförde att bolagets aktiekapital ökade med 1 000 000 kr och 1 000 aktier nyemitterades. För aktierna betalades det totalt 5 000 000 kronor vilket innebär att teckningskursen per aktie är 5 000 kr, varav 1 000 kr motsvarar kvotvärdet.

Fastigheterna Venus 2 och Vakteln 3-4 (Malmgatan 18-23) nya utemiljö har färdigställts under året med hjälp av investeringsstöd ifrån Boverket.

Ny borgensram för Bärkehus AB, 380 mnkr, har beslutats i kommunfullmäktige 2019-11-25.

Förvärv av mark för att uppföra LSS-boende. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering gällande fastigheterna Smedjebacken 3:41 och 3:42 med adress Kyrkogatan 63 har gjorts till Lantmäteriet.

Hyresförhandling avseende 2020 års hyror avslutade 2019-11-29 och resulterade i en hyreshöjning för bostäder med 2,0 % från och med 2020-01-01 (2,0). Hyrorna för parkeringsplatser, garage och förråd höjs med 10 kronor per månad från och med 2020-01-01.

Smedjebackens kommun har under året beslutat om ny organisation för Herosområdet vilket innebär att anställningen för idrottsplatsvaktmästarna (2 personer) liksom driftersättningen förts över från Bärkehus AB till fritidsenheten i kommunen från 1 januari 2020.

Verksamhetens utveckling i förhållande till det kommunala syftet och kommunens uppställda mål redovisas i bolagsstyrningsrapporten.

Marknad och hyror

Marknaden för Bärkehus AB är Smedjebackens kommun. Huvuddelen av bostadsbeståndet ligger i Smedjebackens centralort med 915 lägenheter. I Söderbärke finns 170 lägenheter.

Uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 99 % (99) och företagets mål om en uthyrningsgrad överstigande 96 % är uppnått.

Befolkningen i kommunen uppgår till 10 894 (10 897) vid årets utgång. Förändringen uppgår till -3 (3). Vid årets utgång redovisades 10 lägenheter (10) som outhyrda. Nyinflyttade hyresgäster uppgår till 227 (202) och avflyttade hyresgäster uppgår till 227 (169), motsvarande 20,5 % (17,4) av beståndet. Interna omflyttningar under året uppgår till 23 (22), motsvarande 2,3 % (2,2).

Genomsnittshyran för bostäder mätt i 2019 års nivå uppgår till 984 kr/kvm. Efter hyresförhandling avseende år 2020 blev höjningen för Bärkehus AB 2,0 % från och med 2020-01-01. Genomsnittshyran beräknas för 2020 till 1 004 kr/kvm.

Investeringar och underhållsåtgärder

Investeringar i byggnader och markanläggning har under året gjorts till ett belopp av 13 027 tkr (57 052).

Venus 2, Vakteln 3-4	Yttre miljö Malmgatan 18-23	3 507	(totalt 3 519)
Venus 2	Malmgatan 20, fasadrenovering	2 521	(totalt 2 527)
Venus 2	Malmgatan 20-22, stambyte	2 188	
Söderbärke Kyrkby 6:61	Dalavägen 55-59, fasad och takrenovering	1 700	
Rörmokaren 2	Mogavägen 10, fasadrenovering	1 272	
Diverse fastigheter	Energisparåtgärder	760	
Sargen 1, Hjälmen 1-2	Malmen, byte vindsfönster	344	
Diverse fastigheter	Tvättstugeutrustning	136	
Övriga mindre investeringar		599	
Investeringar i inventarier, verktyg och installationer		2 304	

Underhållskostnader uppgår till 9 021 tkr (9 337)

Diverse fastigheter	Brandskyddsarbete	729
Diverse fastigheter	Tillgänglighetsanpassning	190
Gläntan 2	Länsmansgatan 23, ombyggnad lokal	711
Venus 2, Vakteln 3-4	Garageportar	552
Hjälmen 1	Sabinas väg 4, dränering grund	488
Herrgården 14	Kyrkogatan 25, fasadmålning	384
Rörmokaren 1	Mogavägen 18, hissrenovering	326
Diverse fastigheter	Oförutsett underhåll	227
Diverse fastigheter	Övriga mindre underhållsåtgärder	1 119
Lägenhetsunderhåll		4 295

Vindkraftverket

Elproduktionen från vindkraftverket Boel uppgår till 1576 MWh (1295). Produktionen motsvarade 74 % (62) av den totala elförbrukningen i vårt fastighetsbestånd.

Likviditet och finansiering

Likvida medel vid årets utgång uppgår till 23 465 tkr (18 223).
Den totala låneskulden till kreditinstitut uppgår till 361 000 tkr (361 000).
Genomsnittsräntan inklusive borgensavgift på de långa skulderna uppgick till 0,74 % (0,28).

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom styrelsens uppföljning av räntenivåer, finanspolicy samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. En annan faktor som påverkar det ekonomiska resultatet och därmed är en risk är vädret.

Styrelsens internkontrollområden under 2019-2020 är krisberedskap, informationssäkerhet och säkerhetsskydd, finansiering och likviditet, IT-system och stöd samt kundinformation. Rapportering av genomförd internkontroll sker årligen till kommunstyrelsen i samband med bokslutet.

Fastighetsvärdering

Under året har en värdering av bolagets fastighetsbestånd genomförts med hjälp av verktyget Datscha. Underlaget till värderingen är fastigheternas faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för det föreligger. Datschas avkastningsnivåer har använts vid beräkning av marknadsvärden. Det beräknade marknadsvärdet på beståndet uppgår till 530 mnkr, bokfört värde är 398 mnkr

Framtida utveckling

Vi strävar efter att verkställa vår ägares förväntningar och krav på nyproduktion för att möjliggöra inflyttning men också för att anpassa fastighetsbeståndet till den befintliga och framtida befolkningens behov. Idéer och visioner som diskussionsunderlag för framtiden gällande attraktiva lägen och förslag till möjlig nyproduktion (av Bärkehus eller någon annan) har tagits fram och tidigare presenterats för kommunledningen.

Det är den äldre kundgruppen som kommer att öka mest de närmaste åren. Flera av dem kommer sannolikt att vilja sälja villan och flytta till lägenhet.

Vi behöver därför anpassa vårt bestånd till denna kundgrupp vad gäller; tillgänglighet, säkerhet, service, geografiskt läge och betalningsförmåga.

Framtidens boende och äldreomsorg är en utmaning. Hur kan vi tänka nytt och innovativt för att effektivt möta behovet av bostäder och miljöer för en åldrande befolkning? Många av våra hyresgäster är beroende av en god tillgänglighet för att kunna bo kvar i sina hem när åldern börjar ta ut sin rätt. Vi behöver skapa möjligheter för kvarboende i hemmet genom smart teknik, ökad tillgänglighet och kreativa lösningar för ombyggnation och anpassning. Vi fortsätter att investera i tillgänglighetsåtgärder i vårt bestånd med utgångspunkt från den tillgänglighets- och trygghetsinventering som genomfördes i Bärkehus 2016.

Workshop gällande resultatet av den genomförda hyresgästundersökningen har genomförts med personalen i Bärkehus och Aktiv Bo. Dagen resulterade i en digital åtgärdslista som bearbetas, diskuteras och följs upp vid driftledningsmöten och arbetsplatsträffar. Rent och snyggt i källare och tvättstugor, information om vad som ska hända i fastigheten och utemiljön är fokusområden för förbättringar under 2020.

Genom bolagets digitala kösystem följer vi utvecklingen av den faktiska efterfrågan på bostäder. Bärkehus noterar en marknadsförändring som innebär att trycket på lägenheter minskat markant under slutet av 2019. Omsättningen av lägenheter är dock fortsatt hög jämfört med andra bostadsbolag i Dalarna.

Nyproduktion av 37 lägenheter i höghuset på Malmgatan 21 som slutfördes 2018, har resulterat i önskvärda flyttkedjor men även betydande kostnader för lägenhetsreparationer i befintligt bestånd.

I samarbete med det statliga bolaget SBO bygger Bärkehus om det gamla äldreboendet Solhöjden till 26 seniorlägenheter (65+). Inflyttning beräknas till hösten 2020. I dagsläget finns 60 registrerade intresseanmälningar varav majoriteten är villaägare.

Bärkehus fick under året ett uppdrag från Smedjebackens kommun att ta fram förslag på lösning för LSS-boende genom ombyggnation, anpassning eller nybyggnad. Upphandling pågår nu för att i enlighet med omsorgsförvaltningens kriterier under 2020-2021 uppföra ett LSS-boende i nyproduktion. Långsiktiga miljö- och energifrågor tillsammans med underhållskostnader och investeringsbehov ska kombineras med nyproduktionsprojekt.

En sammanställning av Bärkehus fastigheters bedömda underhåll- /investeringsbehov med en indelning i tre nivåer: litet, normalt och stort underhållsbehov (fasad, tak, stam, vvs, el, hiss, mark) har presenterats för styrelsen. Kostnaden för att åtgärda behovet beräknas uppgå till ca 17 mnkr/år de kommande tio åren.

Energieffektivisering är en prioriterad väg för hållbarhet och för att sänka driftkostnaderna och rusta oss ekonomiskt för framtiden. En särskild driftgrupp arbetar med att föreslå och genomföra energieffektiviseringar.

Bärkehus arbetar för att uppnå målen i Allmännyttans klimatinitiativ. Klimatinitiativet handlar om att minska klimatpåverkan från bostadsföretagens hela verksamhet, från det man bygger och renoverar, till drift och förvaltningen men också om de boendes klimatpåverkan. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent (räknat från år 2007).

Med syfte att skapa förutsättningar för elfordon kommer Bärkehus under 2020 att påbörja vår medverkan i utbyggnaden av kommunens laddinfrastruktur. Med utgångspunkt från befintliga motorvärmarplatser tillskapas publika laddningspunkter. Ansökan om investeringsstöd för ”20 laddningspunkter” har beviljats av Naturvårdsverket.

I dialog med Wessman Barken AB pågår ett arbete med att hitta långsiktigt hållbara lösningar för att leva upp till de nya förordningarna om förpackningar, returpapper och TIS (tillståndspliktigt insamlingssystem) som innebär att det ska underlättas för hushållen att källsortera förpackningar och returpapper. År 2021 ska 60 % av alla bostadsfastigheter erbjudas en insamlingsplats bostadsnära. Från 2025 är målet att alla bostäder ska erbjudas den möjligheten.

Beslut har fattats och rekrytering genomförts gällande en nyinrättad gemensam tjänst med individ och familjeomsorgen i kommunen (IFO). En boendesocial samordnare har anställts från och med 1 mars 2020. Syftet med tjänsten är att utveckla samarbetet mellan kommunen och Bärkehus gällande boendesociala frågor med målsättningen att arbeta vräkningsförebyggande och trygghetsskapande.

Det gemensamma arbetet med Smedjebacken Energi AB, Smedjebacken Energi Nät AB och tekniska kontoret, Smedjebackens kommun för att bidra till kommunens övergripande mål fortsätter. Driftöverenskommelsen utgör en betydande del av Bärkehus verksamhet och integreras med bolagets ordinarie verksamhet med syfte att uppnå kvalitet och service. Uppföljningen av det ekonomiska utfallet sedan 2014 visar dock på underskott. Driftersättningens storlek motsvarar inte det behov som finns för att klara uppdraget. Tillkommande kostnader samt utökat uppdrag har redovisats och diskuterats med ägaren.

Miljö

Bärkehus AB vill med sin miljöpolicy åstadkomma ett kontinuerligt och konsekvent miljöarbete och därmed bidra till en varaktig hållbarhet i Smedjebackens kommun. Målsättningen är att agera vägledande och utgöra ett föredöme i miljö- och kvalitetsfrågor. Verksamheten skall bedrivas utifrån en ekologisk grundsyn, vilket innebär att vid produktion och reparation av bostäder så långt möjligt, välja råvaror och tillverkningssätt som belastar miljön minimalt över produktens hela livscykel.

Av fastighetsbeståndet är ca 99 % anslutet till fjärrvärmenätet. Driftövervakning av fjärrvärme-undercentralerna sker med eget driftdatorsystem. Den genomsnittliga energiförbrukningen för varmvatten och värme ligger på ca 147 kWh/kvm (157) vilket är något lägre än föregående år.

Resultat och ställning

Resultat för bolaget uppgår före bokslutsdispositioner till -1 675 tkr (1 002). Nettoomsättningen för året uppgår till 114 580 tkr (109 315), en ökning med 5 265 tkr. Nettohyran ökade totalt med 4 026 tkr. Övriga intäkter ökade med 1 239 tkr.

På kostnadssidan har underhållet totalt minskat med 315 tkr. Lägenhetsunderhållet har minskat med 892 tkr och övrigt underhåll har ökat med 577 tkr. Åtgärdade lägenheter är 205 stycken (204). Driftkostnaderna för egna fastigheter har ökat med 1 059 tkr.

Räntekostnaderna uppgår till 2 704 tkr (927). Ökningen beror på att den räntenivå som låneräntan beräknas på (STIBOR 3 mån) har höjts under året. I räntekostnaderna ingår borgensavgift till Smedjebackens kommun med 903 tkr (828).

Sparade underskottsavdrag gör att resultatet inte belastas med inkomstskatt.
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	114 580	109 315	94 909	96 321	91 034
Resultat efter finansiella poster	-1 675	1 002	1 152	1 370	1 081
Balansomslutning, tkr	446 189	441 208	382 872	299 110	293 235
Balanslikviditet, %	138	113	51	90	84
Soliditet, %	13,8	13,2	15,0	18,8	18,7
Belåningsgrad, %	81	82	79	74	75
Avkastning på totalt kapital, %	0,2	0,4	0,6	0,8	1,4
Avkastning på eget kapital, %	Neg	1,7	2,0	2,4	2,0
Direktavkastn fastigheter, marknadsvärde, %	3,5	3,0	4,1	4,7	5,3
Genomsnittlig skuldränta, %	0,70	0,24	0,35	0,48	1,25
Antal årsanställda	60	61	53	53	53
Antal bostäder	993	993	955	955	955
Area bostäder, kvm	56 907	56 907	54 872	54 872	54 872
Area lokaler, kvm	17 118	20 748	18 189	18 039	18 183
Area totalt, kvm	74 025	77 655	73 061	72 911	73 055

Balanslikviditet - omsättningstillgångar/kortfristiga skulder
Soliditet - eget kapital samt obeskattade reserver/balansomslutningen
Belåningsgrad - långfristiga och kortfristiga skulder (räntebärande)/ balansomslutningen
Avkastning totalt kapital - resultat före finansiella kostnader/balansomslutningen
Avkastning eget kapital - resultat efter skatt/eget kapital samt obeskattade reserver
Direktavkastning - driftnetto/marknadsvärdet på fastigheter
Genomsnittlig skuldränta - finansiella kostnader/skulder, avsättningar samt obeskattade reserver
Antal bostäder - exklusive gruppbostäder och bostäder i särskilda boenden
Area - per den 31 december

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 000 000	1 200 000		51 239 297		**58 439 297**
Ej registrerat aktiekapital	1 000 000		4 000 000			**5 000 000**
Årets resultat					-1 674 630	**-1 674 630**
Belopp vid årets utgång	**7 000 000**	**1 200 000**	**4 000 000**	**51 239 297**	**-1 674 630**	**61 764 667**

Förslag till disposition av resultatet

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	51 239 297
årets förlust	-1 674 630
	49 564 667
disponeras så att	
i ny räkning överföres	49 564 667

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	72 182 113	68 155 810
Övriga rörelseintäkter	3	42 398 331	41 159 151
		114 580 444	**109 314 961**
Rörelsens kostnader	4		
Material och entreprenörer	4	-29 461 887	-30 754 326
Taxebundna kostnader		-19 043 415	-18 653 147
Fastighetsskatt		-798 073	-690 676
Övriga externa kostnader	5	-11 853 024	-12 076 648
Personalkostnader	6	-34 747 275	-32 505 766
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 665 787	-12 744 148
Övriga rörelsekostnader		-5 086 738	0
		-113 656 199	**-107 424 711**
Rörelseresultat		**924 245**	**1 890 250**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104 816	39 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 703 691	-927 121
		-2 598 875	**-887 946**
Resultat efter finansiella poster		**-1 674 630**	**1 002 304**
Årets resultat		**-1 674 630**	**1 002 304**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	397 504 540	404 658 483
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	8 328 284	9 121 454
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 898 475	2 606 257
Pågående nyanläggningar	11	3 955 516	98 529
		413 686 815	**416 484 723**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	90 000	90 000
		90 000	**90 000**
Summa anläggningstillgångar		**413 776 815**	**416 574 723**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		59 950	51 890
		59 950	**51 890**
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		298 948	225 838
Kundfordringar		1 025 383	603 414
Fordringar hos koncernföretag		565 888	511 311
Fordringar hos Smedjebackens kommun		2 916 504	3 941 312
Aktuella skattefordringar		410 389	383 700
Övriga kortfristiga fordringar		2 359 755	171 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 310 266	521 180
		8 887 133	**6 358 320**
Kassa och bank		23 465 430	18 223 230
Summa omsättningstillgångar		**32 412 513**	**24 633 440**
SUMMA TILLGÅNGAR		**446 189 328**	**441 208 163**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14, 15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 000 000	6 000 000
Ej registrerat aktiekapital		5 000 000	0
Reservfond		1 200 000	1 200 000
		12 200 000	**7 200 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		51 239 297	50 236 993
Årets resultat		-1 674 630	1 002 304
		49 564 667	**51 239 297**
Summa eget kapital		**61 764 667**	**58 439 297**
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		361 000 000	361 000 000
Summa långfristiga skulder		**361 000 000**	**361 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 722 220	5 483 272
Leverantörsskulder till Smedjebackens kommun		2 878 952	443 173
Leverantörsskulder till koncernföretag		2 880 096	4 607 054
Övriga kortfristiga skulder		5 653 899	6 089 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 289 494	5 146 297
Summa kortfristiga skulder		**23 424 661**	**21 768 866**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**446 189 328**	**441 208 163**

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 674 630	1 002 304
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	17 683 499	12 744 148
Betald skatt		-26 689	-5 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**15 982 180**	**13 740 958**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-8 060	36 209
Förändring av kundfordringar		475 152	-3 074 990
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 977 276	840 149
Förändring av leverantörsskulder		1 949 011	-430 879
Förändring av kortfristiga skulder		-291 974	-2 233 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**15 129 033**	**8 878 164**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	19	-16 573	-60 533
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		445	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-16 128**	**-60 533**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		5 000	0
Upptagna lån		0	60 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 000**	**60 000 000**
Årets kassaflöde		**15 117 905**	**68 817 631**
Likvida medel vid årets början		18 223 230	8 166 478
Likvida medel vid årets slut		**33 341 135**	**76 984 109**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Inkomtskatter

Företaget har en uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag. Fordran har i huvudsak uppstått genom att fastigheter har avyttrats och rivits i samband med omstrukturering av fastighetsbeståndet. På grund av osäkerheten om huruvida underskotten kan avräknas mot framtida överskott har den uppskjutna skattefordran ej redovisats i företagets balansräkning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Byggnadskomponenter</u>	
Stomme, grund och innerväggar	80 år
Värme, ventilation samt styr- och reglersystem	50 år
Stammar	40 år
Elanläggning	50 år
Fasad, fönster, balkonger, portar	50 år
Yttertak	40 år
Övrigt	50 år
<u>Övrigt</u>	
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, transportmedel och installationer	3-10 år

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Kundfordringar

Hyres- och övriga fordringar redovisas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betald.

Övriga fordringar och skulder

Övriga fordringar och skulder har värderats till anskaffningsvärden respektive nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

Ersättning efter avslutad anställning
I företaget förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättning vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Vid uppsägning av VD från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Vid uppsägning från VD:s sida är uppsägningstiden 6 månader.

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	56 001 227	53 413 362
Lokaler	16 022 482	14 528 619
Garage	1 026 243	993 904
Bilplatser	581 448	560 303
Summa	**73 631 400**	**69 496 188**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder, outhyrda	-586 759	-590 519
Bostäder, rabatter	-243 712	-190 220
Lokaler, outhyrda	-326 411	-229 150
Garage outhyrda	-71 948	-90 775
Bilplatser, outhyrda	-220 458	-239 713
Summa	**-1 449 288**	**-1 340 377**
Summa hyresintäkter	**72 182 112**	**68 155 811**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Ersättn drift och underhåll, Smedjebackens kommun	38 456 260	38 182 904
Ersättn administration, Smedjebackens Energi AB	1 068 952	1 160 699
Ersättning från hyresgäster	795 653	592 302
Övriga poster	2 077 464	1 223 244
	42 398 329	**41 159 149**

Not 4 Underhåll, drift och fastighetsskatt

	2019	2018
Underhåll	9 021 487	9 336 638
Reparation	5 926 001	6 456 674
Fastighetsskötsel	10 657 717	9 171 345
Uppvärmning	10 240 799	10 021 832
Vatten	4 450 060	4 350 169
El	2 217 895	2 340 954
Renhållning	2 298 041	2 095 931
Riskkostnader	992 777	850 837
Kabel-TV	493 648	575 323
Hyresgästföreningens anslag	283 158	304 987
Administration	9 089 178	9 420 234
Förlust vi försäljning Höjden 1	5 086 738	0
Övriga kostnader	59 549	57 888
Externa arbeten	7 163 231	7 948 438
Kostnader drift åt Smedjebackens kommun	32 721 929	31 584 406
Total underhåll och drift	**100 702 208**	**94 515 656**
Fastighetsskatt	798 073	690 676
Avskrivningar inventarier och bilar som ingår i ovan	-506 869	-525 774
	291 204	**164 902**
Summa underhåll, drift och fastighetsskatt	**100 993 412**	**94 680 558**

Not 5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller andra uppdrag.

	2019	2018
PwC		
Revisionsuppdrag	136 238	105 871
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	31 175	28 000
	167 413	**133 871**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	33	33
Män	27	28
	60	**61**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	732 498	729 000
Övriga anställda	22 770 887	21 996 000
	23 503 385	**22 725 000**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	80 220	80 220
Pensionskostnader för övriga anställda	960 692	1 026 000
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 691 025	7 440 000
	8 731 937	**8 546 220**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**32 235 322**	**31 271 220**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	1 786 530	88 045
Borgensavgift till kommunen	902 500	827 500
Övriga räntekostnader	14 661	11 576
	2 703 691	**927 121**

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	685 336 464	530 766 422
Inköp	135 779	2 620 380
Försäljningar/utrangeringar	-14 191 083	0
Omklassificeringar	9 033 518	151 949 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**680 314 678**	**685 336 464**
Ingående avskrivningar	-212 778 484	-203 134 469
Försäljningar/utrangeringar	6 419 496	0
Årets avskrivningar	-11 236 500	-9 644 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-217 595 488**	**-212 778 484**
Ingående nedskrivningar	-67 899 498	-66 299 498
Försäljningar/utrangeringar	2 684 848	0
Årets nedskrivningar	0	-1 600 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-65 214 650**	**-67 899 498**
Utgående redovisat värde	**397 504 540**	**404 658 482**

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 863 405	15 863 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 863 405**	**15 863 405**
Ingående avskrivningar	-6 741 951	-5 948 781
Årets avskrivningar	-793 170	-793 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 535 121**	**-6 741 951**
Utgående redovisat värde	**8 328 284**	**9 121 454**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 403 924	8 635 669
Inköp	2 304 308	1 768 255
Försäljningar/utrangeringar	-729 134	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 979 098**	**10 403 924**
Ingående avskrivningar	-7 797 667	-7 090 704
Försäljningar/utrangeringar	367 886	-706 963
Årets avskrivningar	-650 842	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 080 623**	**-7 797 667**
Utgående redovisat värde	**3 898 475**	**2 606 257**

Not 11 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 529	97 617 129
Under året nedlagda kostnader	12 890 505	56 028 062
Unde året genomförda aktiveringar	-9 033 518	-153 546 662
Utgående nedlagda kostnader	**3 955 516**	**98 529**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, antal 50	50 000	50 000
HBV Husbyggnadsvaror, andelar, antal 4	40 000	40 000
Summa	**90 000**	**90 000**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	766 653	0
Förutbetalda försäkringspremier	298 940	266 271
Övriga poster	244 673	254 909
	1 310 266	**521 180**

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde, kr
Antal aktier	6 000	1 000
	6 000	

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2019-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	51 239 297
årets förlust	-1 674 630
	49 564 667
disponeras så att	
i ny räkning överföres	49 564 667

Not 16 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	106 000 000	114 000 000
	106 000 000	**114 000 000**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	261 322	42 555
Upplupna personalkostnader	2 205 691	2 311 017
Förskottsbetalda hyror	2 555 414	2 549 123
Övriga poster	267 067	243 602
	5 289 494	**5 146 297**

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12 665 787	12 744 148
Realisationsresultat försäljning anläggningstillgångar	5 017 712	0
	17 683 499	**12 744 148**

Not 19 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Årets investeringar	15 330 592	58 819 698
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningstillgångar	-665 941	-1 908 811
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	1 908 811	3 622 827
	16 573 462	**60 533 714**

Not 20 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Garantiförbindelse till Fastigo	448 095	383 533
	448 095	**383 533**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämma 2020-04-27 för fastställelse.

Smedjebacken 2020-03-13

Cia Ferner Kny
Verkställande direktör

Ingemar Hellström
Ordförande

Calle Morgården

Jan Tholerus

Hans Jansson

Birgitta Eriksson Granqvist

Pia Johanssson

Rågher Thelin

Ulrika Persson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

BÄRKEHUS

Gunnarsvägen 7, 777 34 SMEDJEBACKEN
E-post: barkehus@smedjebacken.se
Hemsida: www.barkehus.se
Telefon: 0240-66 88 00